PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Barrie

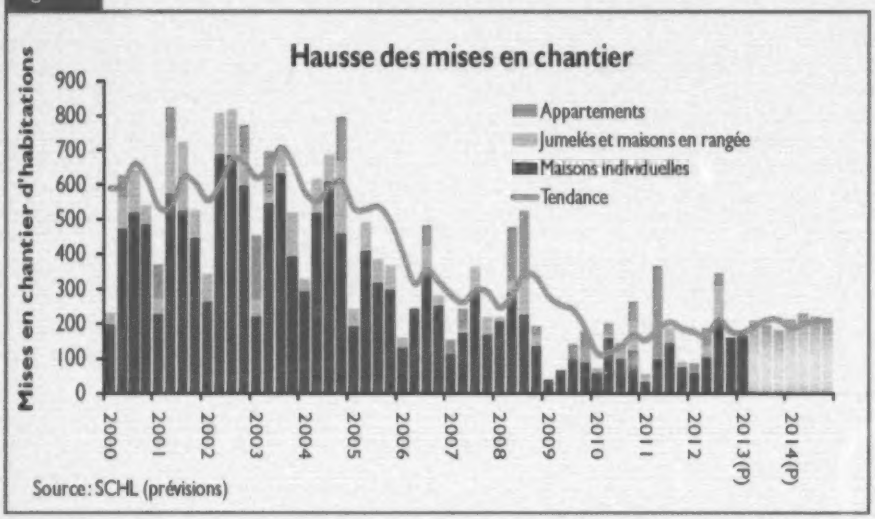
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

Faits saillants

- La demande de logements existants fléchira en 2013, surtout en raison de la faiblesse de l'offre. En 2013, les prix continueront de croître pour atteindre 4 %, mais ils se stabiliseront l'année suivante.
- La construction résidentielle ira à contre-courant des tendances provinciales et demeurera vigoureuse en 2013 et 2014, ce qui se traduira par des hausses des mises en chantier de 5 % et 6 % respectivement.
- La construction de maisons en rangée demeurera robuste, mais ce sont les mises en chantier de maisons individuelles qui domineront le marché, par suite de l'intensification de l'activité à Innisfil, où l'offre de terrains est abondante.

Figure 1



Source : SCHL (prévisions)

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

4 Économie locale

4 Perspectives concernant les taux hypothécaires

5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Faiblesse de l'offre de logements

Les ventes de maisons existantes dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Barrie ont amorcé une reprise au deuxième trimestre de 2013 et devraient ensuite se stabiliser au niveau atteint à la fin de l'année. Même si les ventes vont continuer de progresser en 2014, leur volume annuel en 2013 et 2014 sera inférieur à ce qu'il était en 2012.

Le marché de l'habitation de Barrie, qui a démontré une certaine vigueur ces dernières années, continuera d'afficher un bon rendement au cours des deux années à venir. Toutefois, le ralentissement observé à la fin de 2012, qui s'est poursuivi au début de 2013, se traduira par une diminution des ventes de maisons existantes cette année. La hausse des coûts liés à l'accession à la propriété a dépassé la croissance des revenus au deuxième semestre de 2012, une situation qui a contribué à l'affaiblissement des ventes. Cependant, ces coûts se sont stabilisés en 2013, alors que les revenus ont continué d'augmenter, ce qui alimente la reprise actuelle.

Les acheteurs qui proviennent de l'extérieur de Barrie ne contribuent pas aux inscriptions sur le marché local, de sorte que leur nombre accru a pour effet de limiter l'offre et de modérer les ventes. C'est particulièrement le cas des habitations se trouvant dans les fourchettes de prix inférieures à intermédiaires. Les prix relativement abordables des logements à Barrie attirent les acheteurs de la région du Grand Toronto (RGT). En fait, le prix moyen d'une habitation dans la RGT était d'environ un demi-million de dollars en 2012, alors qu'à Barrie il atteignait un peu moins de 300 000 $. Cet écart de prix s'est grandement élargi ces deux dernières années, ce qui incitera encore plus de gens à s'établir à Barrie. Comme en 2014 l'économie continuera de s'améliorer, ici au Canada et au sud de la frontière, davantage d'acheteurs locaux seront de nouveau actifs sur le marché. Ce mouvement favorisera de nouvelles inscriptions et contribuera à stimuler la demande.

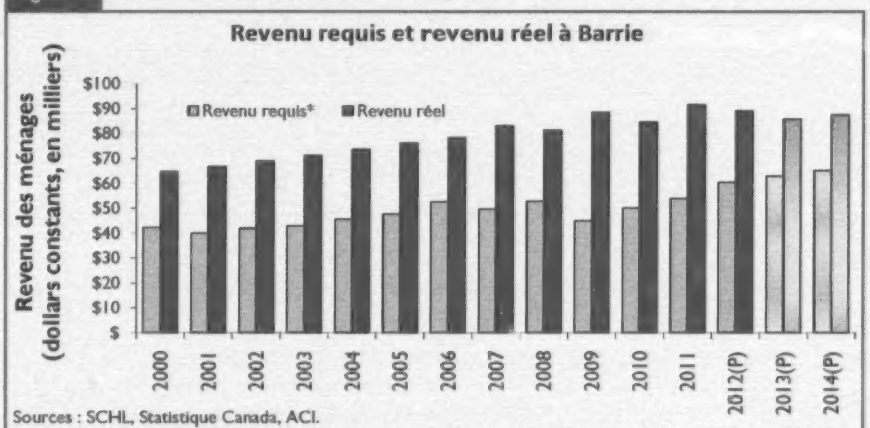
Figure 2

Sources : ACI et SCHL (prévisions).
Les données trimestrielles sur les ventes sont désaisonnalisées et multipliées par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an. Les données sur les prix sont corrigées des facteurs saisonniers. MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Hausse des prix de revente

Compte tenu du faible nombre de nouvelles inscriptions sur le marché et de l'accroissement de la demande, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un baromètre des conditions du marché, indique qu'une pression à la hausse s'exerce sur la courbe des prix et que la conjoncture du marché favorise les vendeurs. La situation se décontractera en 2014 grâce à une

Figure 3



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI.
*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

progression de l'offre sur le marché. Il y a lieu de s'attendre à ce que le prix des habitations augmente d'environ 4 % en 2013 et d'une marge inférieure en 2014.

Marché du neuf

Progression des mises en chantier

Cette année et l'an prochain, la construction résidentielle connaîtra une forte croissance dans la RMR de Barrie. Le nombre total de mises en chantier atteindra 825 en 2013 et 874 en 2014, ce qui représente une augmentation respective de 5 % et de 6 % pour ces deux années.

Barrie a connu une intense activité de construction dans les années précédant 2008, car elle disposait des terrains nécessaires pour soutenir la croissance démographique la plus rapide du Canada entre 2001 et 2006. Cependant, le recensement de 2011 a permis de constater que cette croissance de la population a ralenti pour représenter moins du tiers de ce qu'elle avait déjà été, une situation attribuable à la diminution des terrains disponibles. La construction résidentielle connaît une reprise, mais l'activité se concentre maintenant dans le segment des ensembles d'habitation à forte densité.

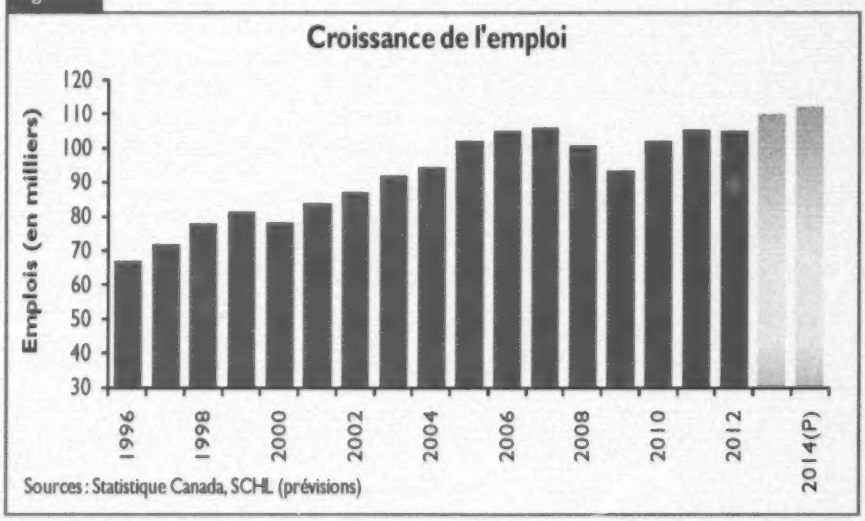
La reprise de l'immigration, qui s'est amorcée en 2011, entraînera une croissance démographique accélérée, ce qui, en définitive, est le principal facteur influant sur la demande de logements neufs. Davantage de Torontois vont s'installer dans la RMR de Barrie pour profiter des logements abordables, car, pour bon nombre d'entre eux, il est difficile d'accéder à la propriété dans la RGT. Les nouveaux migrants incapables de trouver une habitation qui leur convienne sur le marché de la revente se tourneront de plus en plus vers les logements neufs. En outre, le prolongement de l'autoroute 404 jusqu'à la ville de East Gwillimbury, qui devrait s'achever en 2014, permettra de réduire la congestion routière et de faciliter la circulation, de sorte que davantage de Torontois songeront à déménager au nord de la métropole. En même temps, les baby-boomers à l'aube de la retraite continueront d'explorer les secteurs offrant des logements plus abordables (ce qui comprend la région de Barrie). Un tel déménagement leur permettrait d'acheter un logement convenable tout en mettant de l'argent de côté en vue de leur retraite.

Domination des maisons individuelles sur le marché du neuf

Le segment des maisons individuelles dominera la construction résidentielle, en particulier à Innisfil qui dispose de terrains aptes à recevoir de futurs lotissements. D'ici là, les maisons en rangée s'approprieront une plus forte proportion des mises en chantier, puisqu'elles constituent une option de rechange abordable par rapport aux maisons individuelles, en particulier dans la ville de Barrie. En fait, la demande de maisons en rangée va décoller dans les années à venir, car ce type d'habitations offre, à un moindre coût, les avantages des logements avec entrée privée. La pénurie de terrains se poursuivra à Barrie jusqu'à ce que le territoire annexé de la ville d'Innisfil soit prêt à être aménagé. D'ici là, cette situation sera un facteur important soutenant l'essor des ensembles résidentiels à forte densité dans la ville de Barrie. De plus, la pression exercée par la demande de logements abordables et l'influence de l'initiative gouvernementale Place à la croissance seront d'autres facteurs favorisant cette densification.

La courbe du prix médian des maisons neuves illustre une relative stabilité, laquelle devrait se poursuivre au cours des deux prochaines années. Cependant, le prix moyen des maisons individuelles nouvellement construites diminuera d'un peu moins de 2 % en 2013, ce qui s'explique par une

Figure 4



plus forte proportion d'habitations standard de petite taille et moins coûteuses par rapport au volume total de logements neufs. La concurrence des maisons en rangée mises en chantier limitera également la hausse des prix sur le marché du neuf. Il reste encore une certaine demande visant des maisons individuelles à prix élevé, mais ces dernières constituent un pourcentage marginal du marché des logements neufs.

Économie locale

L'emploi devrait connaître une forte progression en 2013 avant de ralentir pour se fixer à un rythme beaucoup plus modéré en 2014. Comme beaucoup de personnes déménageant à Barrie ont déjà un travail, leur arrivée accroît le taux de croissance de l'emploi. Dans cette RMR, le pourcentage de la population qui occupe un emploi ou qui cherche du travail est un des plus élevés en Ontario.

L'économie de Barrie se diversifie et se développe. La demande de terrains à vocation industrielle et l'activité de construction commerciale se sont accrues, alors que des cabinets d'ingénieurs et des entreprises minières se sont installés à Barrie. De plus, la ville est parvenue à attirer quatre entrepôts de données liés à des sociétés de premier plan. La proximité de la RGT, un climat frais et des terrains à prix intéressants comptent parmi les nombreux avantages que Barrie peut offrir. Au cours des prochaines années, la croissance économique sera alimentée par des investissements commerciaux et industriels qui créeront des emplois à temps plein et bien payés. La forte immigration vers Barrie aura un effet d'entraînement sur l'économie qui mènera à la création d'emplois dans le secteur des services.

Malgré cette croissance relativement forte de l'emploi, les salaires demeurent stables et il y a même un recul dans certains secteurs. Les investissements dans les secteurs de la technologie et de la fabrication se traduiront par une hausse des salaires à partir de 2014.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Résumé des prévisions RMR de Barrie Printemps 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	442	354	474	500	5,5	530	6,0
Logements collectifs	240	346	308	325	5,5	344	5,8
Jumelés	4	1	6	10	66,7	14	40,0
Maisons en rangée	133	78	179	200	11,7	230	15,0
Appartements	103	267	123	115	-6,5	100	-13,0
Tous types de logement confondus	682	700	782	825	5,5	874	5,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	407 200	416 757	425 776	416 000	-2,3	418 000	0,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	363 333	363 333	369 990	0	s.o.	0	s.o.
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ontario)	2,4	3,6	4,1	n/a	-	n/a	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 105	4 228	4 576	4 300	-6,0	4 450	3,5
Nouvelles inscriptions MLS®	8 008	7 676	7 506	7 200	-4,1	7 300	1,4
Prix MLS® moyen ($)	281 965	287 588	299 685	312 000	4,1	316 000	1,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,4	1,7	2,0	2,3	-	2,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	968	1 001	1 037	1 060	2,2	1 070	0,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	102 200	105 500	105 100	110 000	4,7	112 000	1,8
Croissance de l'emploi (%)	9,5	3,2	-0,4	4,7	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	9,5	9,7	8,3	7,1	-	7,0	-
Migration nette	857	1 308	1 220	1 300	6,6	1 190	-8,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

65714_2013_B01

17-04-13